

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

(HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ GẮN LIỀN VỚI
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT)

Số: _____/HĐDC/_____

- Căn cứ Bộ Luật dân sự 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản 2014
- Căn cứ luật Nhà ở 2014
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên

Dự án:

Lô đất:

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”) này được lập ngày.....thángnăm....., tại

BÊN NHẬN CỌC: CÔNG TY

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Tài khoản số:tại Ngân hàng

Mã số doanh nghiệp :

Đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:

(Sau đây gọi tắt là “BÊN A”).

BÊN ĐẶT CỌC:

Ông/bà:

Sinh năm:

CMND/Hộ chiếu/số:.....

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại :

Email:.....

(Sau đây gọi tắt là “BÊN B”).

(BÊN A và BÊN B sau đây gọi chung là “Hai Bên” và gọi riêng là “Bên” tùy ngữ cảnh).

Trên cơ sở hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư theo:

i) Các quy định pháp luật đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, dân sự hiện hành;

ii) Bên A là một doanh nghiệp có chức năng đầu tư và kinh doanh bất động sản, hiện là chủ đầu tư Dự án....., tọa lạc tại.....với tổng diện tích khoảng.....(sau đây gọi tắt là “Dự Án”) theo các văn bản pháp lý sau:

-
-
-

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số docấp ngày.....đối với diện tích Khu đất

iii) Bên B cam kết là đối tượng thỏa mãn điều kiện được mua nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành, sau khi đã tìm hiểu và hiểu rõ các vấn đề liên quan đến dự án cũng như việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, mong muốn ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư này với Công ty để đảm bảo việc ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư như mô tả dưới đây (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư”);

iv) Hai Bên thống nhất thực hiện Hợp Đồng trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nhau và cùng có lợi.

Theo đó, hai bên thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư này với các điều khoản như sau:

ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẶT CỌC

Bên A giao trước cho Bên B số tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là đồng

(Bằng chữ:)

ĐIỀU 2: THỜI HẠN ĐẶT CỌC

- Thời hạn đặt cọc: tính từ ngày hai bên ký hợp đồng này cho đến hết ngày

- Hai bên sẽ tiến hành thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Phòng Công chứng chậm nhất vào ngày

ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC

Bên B đồng ý đặt cọc và Bên B đồng ý nhận cọc nhằm đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư đối với căn hộ có đặc điểm như mô tả dưới đây (sau đây gọi tắt là “Căn Hộ”):

- 3.1. Loại nhà, công trình xây dựng: căn hộ chung cư
- 3.2. Vị trí :
- 3.3 Thông tin về quy hoạch có liên quan đến căn hộ :
- 3.4. Quy mô của căn hộ
- Tổng diện tích sàn xây dựng:m²
 - Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:
- Thuộc tờ bản đồ số:
- Thửa đất số:
- Diện tích:m²
- Sử dụng riêng:m²
- Sử dụng chung (nếu có):m²
- Nguồn gốc sử dụng đất trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư (được giao, được công nhận hoặc thuê):
- (Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày đến ngày.....).
- 3.5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung/.
- 3.6 Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ
- 3.7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ:
- Các thông tin khác

ĐIỀU 4: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 4.1. Giá chuyển nhượng
- Giá chuyển nhượng: đồng (Bằng chữ:)
- (chưa bao gồm thuế VAT)
- Giá chuyển nhượng trên đã bao gồm:
 - Giá trị quyền sử dụng đất
 - Giá trị căn hộ
- 4.2. Phương thức thanh toán: Chia làm đợt
- Đợt 1: Bên A đặt cọc cho bên B số tiền là: đồng (Bằng chữ:) bằng hình thức chuyển khoản ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chung cư này.
 - Đợt 2: Bên A thanh toán cho Bên B số tiền là:..... đồng (Bằng chữ:), tương ứng với 95% giá trị chuyển nhượng (bao gồm cả số tiền đặt cọc) ngay sau khi các bên hoàn thành thủ tục công chứng Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền quyền sử dụng đất từ Bên B sang cho Bên A tại Phòng công chứng.

- Đợt 3: Bên A thanh toán số tiền còn lại:đồng (tương đương 5% giá trị chuyển nhượng) ngay sau khi bên B cung cấp cho bên A giấy xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ thuế liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất của Bên B.

Lưu ý: phương thức thanh toán do các bên thỏa thuận với nhau có thể chia làm nhiều đợt hoặc một đợt.

ĐIỀU 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

- Giao số tiền đặt cọc cho Bên B theo đúng thỏa thuận;
- Giao kết thực hiện Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này.
- Được quyền chỉ định cá nhân hoặc tổ chức đại diện Bên A để đứng tên ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng.
- Trường hợp bên A từ chối giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất ở vào bất kỳ thời điểm nào thì Bên A bị mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên B theo quy định tại điều 1 Hợp đồng này.
- Được khấu trừ tiền đặt cọc khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Bên B khi hai Bên giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ và gắn liền với quyền sử dụng đất.
- Bên A chịu trách nhiệm thanh toán chi phí dịch vụ cho bên thứ ba (nếu có) để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất cho bên B.
- Chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bên mua.
- Chịu trách nhiệm thanh toán phí công chứng hợp đồng này (nếu có)
- Chịu trách nhiệm trả chi phí đo đạc bản vẽ (nếu có), nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.
- Chịu trách nhiệm thanh toán các loại phí, lệ phí liên quan

ĐIỀU 6: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

- Giao kết thực hiện Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này.
- Trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc cho Bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất nêu tại điều 2 Hợp đồng;
- Chịu trách nhiệm nộp các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm nộp của bên bán.

ĐIỀU 7: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau:

7.1. Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật.
- Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này .

7.2. Bên B cam đoan:

- Những thông tin nhân thân ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;
- Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối hoặc ép buộc;
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

- Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.
- Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này và đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng này .
- Hợp đồng này được lập thành 2 (hai) bản, mỗi bên giữ 1 (một) bản có giá trị pháp lý như nhau.
- Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN A

(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên)